

Årsredovisning för

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhagen i Tollered, 769601-8360, med säte i Lerum, får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2021. Föreningen tillämpar SEK som redovisningsvaluta.

Information om verksamheten

Föreningen bildades genom beslut på konstituerande föreningsstämma den 27 oktober 1996. Registrering vid dåvarande Patent - och Registreringsverket skedde den 22 november 1996. Fastigheten Tollered 4:93 inropades på exekutiv auktion den 16 april 1997 med tillträde den 12 maj 1997. Fastigheten förvärvades från Brf Snipåsen i konkurs. Ekonomisk plan upprättades per tillträdesdagen och godkändes av granskningsmännen den 23 juni 1997. Fastigheten har äsatts värdeår 1991.

De bostadsbyggnader som är uppförda på fastigheten omfattar 2 st tvåplans flerbostadshus om 4 bostäder vardera, 4 st tvåplans souterängparhus om 2 bostäder vardera, 3 st tvåplans souterängradhus om 4 bostäder vardera, 1 st tvåplans radhus om 2 bostäder samt 4 st tvåplans radhus om 3 bostäder vardera. Sålunda finns 14 st bostadsbyggnader om totalt 4 332 kvm boarea fördelat på 42 bostadsrätter. Byggnaderna uppfördes under åren 1991-92. Marken omfattar 18 374 kvm.

Bostadsrätterna representerar vardera ett andelstal i föreningen. Summan av andelstalen uppgår till 6950. A1-A4 har 113, B1 har 129, B2-B3 har 130, B4 har 131, C1-F2 har 185, G1-I4 har 180 medan K1-O3 har 167 i andelstal uttryckt per bostadsrätt.

Föreningens stadgar registrerades 1996

På ordinarie stämma 2021 valdes en ordinarie ledamot och en suppleant in i styrelse; Amanda Bengtsson respektive Hanna Önneryby Valberedningen utsågs och representeras av Mattias Kurlberg och Fredrik Hederstedt. Fredrik Lund och Lars Säll blev valda att sitta 1 år extra. Föreningen har tre lån hos Swedbank. Styrelsen har omförhandlat ett av dessa under året 2021, vilket resulterat i nedanstående sammanställning:

Föreningen har tre lån hos Swedbank. Styrelsen har omförhandlat ett av dessa under året 2021, vilket resulterat i nedanstående sammanställning:

1. Bundet till 271125 med räntebindningstid 7 år, omförhandlat 2020. Detta lån avser skulden på 4 777 418. Räntesatsen är 1,020
2. Bundet till 300823 med räntebindningstid på 10 år, omförhandlat 2020. Detta lån avser skulden på 10 319 798. Räntesatsen är 1,260
3. Bundet till 311125 med räntebindningstid på 10 år, omförhandlat 2021. Detta lån avser skulden på 10 319 798. Räntesatsen är 1,6

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till fond för yttre underhåll.

Styrelsen har utifrån beslut på 2005 års föreningsstämma tagit fram en underhållsplan för föreningens fastighet. En konsult från Repab AB har inventerat, mätt och prissatt fastighetens underhållsbehov på kort (3 år), mellanlång (10 år) och lång (30 år) sikt. Styrelsen har därefter fördelat den befintliga investeringen i mark och byggnader (inkl värmepannor) på ett fåtal delinvesteringar, på vilka beräknas planerliga avskrivningar. En avskrivning avses representera förslitningen av investeringen medan underhåll avser kostnader för att hålla investeringen i brukbart skick. En variant på underhåll är reparationer, som normalt förutsätter att något är trasigt medan underhåll kan utföras i förebyggande syfte. Således finns det en plan för såväl förslitning, reparation och underhåll över en period av 30 år. Givetvis kan avvikelser förekomma både vad avser åtgärdens art, priset samt tidpunkten för utförandet. Med anledning av underhållsplanen föreslås en avsättning till underhållsfonden utöver den stadageenliga.

Styrelsen har låtit upprätta en ny underhållsplan 2017 via företaget Sustend då den gamla, befintliga

ansågs av experter vara omöjlig att följa och uppdatera med anledning av bl a detaljeringsgrad och bristande funktionalitet.

De nya funktioner i Planima-verktyg, som Sustend använt sig av, skapar möjlighet att aktivt arbeta med underhållsplanen på ett automatiserat och modernt sätt på webben.

Via verktyget Planima föreligger det även en möjlighet att få hjälp med prissättning och beräkningar i den långsiktiga planen, t.ex. indexuppräknings över tid samt att få experthjälp via Sustend (support, backup, löpande uppdateringar, online-demos). Det ingår också i Planima-licensen frågor som inte kräver platsbesök.

Styrelsen har ständigt nu ständig access till underhållsplanen och den är genomgången 10 år framåt. Allt är numera uppdaterat men planen kommer att revideras varje år med de insatser/åtgärder som vidtagits och genomförts. Underhåll av föreningens pannor ingår i underhållsplanen.

Under senaste räkenskapsåret har vi genomfört följande för föreningens räkning:

- Asfaltering av stora delar av området samt nya brunnar
- Snickeriarbete, målning, stenläggning och utbyte av några stuprör avseende fastigheter på Snipåsvägen
- Beställning och montering av nya brevlådor
- Beställning och montering av kodlås till cykelförrådet
- Grävningsarbete, utfyllning, stenläggning och snickeriarbete på baksidan av cykelförrådet
- Elarbeten, förråd

Finansiella data och nyckeltal

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Årsavgifter	2 612 507	2 514 885	2 610 960	2 610 960	2 610 960
Rörelseresultat	469 654	244 298	427 591	328 288	355 218
Årets resultat	125 106	-123 815	57 962	-38 006	-5 098
Balansomslutning	28 796 227	28 773 980	28 705 353	28 829 728	28 933 054
Soliditet %	8,40	8,00	8,40	8,20	8,30

Förändringar i eget kapital

	Grundavgift	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 950	117 026	871 000	1 297 475
Avs till fond för yttre underhåll			600 000	-600 000
Ianspråktagande ur fond för YUH			-350 000	350 000
Årets resultat				125 106
Vid årets slut	6 950	117 026	1 121 000	1 172 581

Grundavgifter har inbetalats för samtliga bostadsrätter med belopp enligt den ekonomiska planen. I vissa fall har enligt överenskommelse en överkurs lagts till bostadsrättsinnehavarens köpeskilling. Denna överkurs har tillförts bundet eget kapital under rubriken Överkursfond.

Fond för yttre underhåll redovisas som en bunden fond i eget kapital. Såväl avsättningar som ianspråktaganden redovisas direkt mot fonden, i förekommande fall efter beslut på föreningsstämma. Enligt stadgarna skall avsättning till fonden ske med minst 0,3% av byggnadernas taxeringsvärde.

Förslag till vinstdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Från föregående kvarstående vinstmedel	1 047 475
årets resultat	125 106
Totalt	1 172 581
disponeras på följande sätt	
Avsättning till yttre fond (stagdeenligt krav)	165 189
Balanseras i ny räkning	1 007 392
Summa	1 172 581

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Avgifter och hyror	2	2 821 596	2 712 776
		2 821 596	2 712 776
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader		-1 467 917	-1 530 862
Personalkostnader	3	-269 262	-337 490
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-614 763	-600 126
Rörelseresultat		469 654	244 298
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		167	622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 715	-368 735
Resultat efter finansiella poster		125 106	-123 815
Årets resultat		125 106	-123 815

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 003 824	26 131 586
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>26 003 824</u>	<u>26 131 586</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 003 824</u>	<u>26 131 586</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	97 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 284	33 316
		<u>34 284</u>	<u>130 378</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 758 119	2 512 016
Summa omsättningstillgångar		<u>2 792 403</u>	<u>2 642 394</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 796 227</u>	<u>28 773 980</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		6 950	6 950
Upplåtelseavgifter		117 026	117 026
Fond för yttre underhåll		1 121 000	731 000
		<u>1 244 976</u>	<u>854 976</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 047 475	1 561 290
Årets resultat		125 106	-123 815
		<u>1 172 581</u>	<u>1 437 475</u>
Summa eget kapital		<u>2 417 557</u>	<u>2 292 451</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 417 014	25 417 014
		<u>25 417 014</u>	<u>25 417 014</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 184	175 445
Övriga kortfristiga skulder		34 626	63 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		906 846	825 408
		<u>961 656</u>	<u>1 064 515</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 796 227</u>	<u>28 773 980</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Arbetsmaskiner	5 år
Markanläggning - beredning	75 år
Markanläggning - ytskikt	30 år
Byggnad - stomme	75 år
Byggnad - övrigt	20-50 år
Värmepannor	15 år
Lekplats	10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Avgiftsfordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta

Not 2 Avgifter och hyror

Avgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Intäkter Avgifter	2 612 507	2 514 885
Intäkter Internet	161 224	155 541
Intäkter parkering	47 833	41 344
Intäkter lokal		1 000
Summa	2 821 564	2 712 770

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått enligt stämmobeslut.

Not 4 Rörelsens kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Underhållskostnader		
Reparation och underhåll	-186 673	-331 214
Underhållsförbättringar	-392 573	-357 340
	-579 246	-688 554
Förbrukningsavgifter		
Elektricitet	-29 336	-21 481
Renhållning	-138 702	-114 650
Övriga driftskostnader	-18 075	-11 898
	-186 113	-148 029
Övriga kostnader		
Försäkringspremier	-109 296	-107 166
Fastighetsskatt	-301 488	-273 572
TV via parabol	-	-
TV/Internet via Telia	-166 682	-166 317
Hyra parkering	-30 270	-29 057
Ekonomisk förvaltning/revisionsarvode	-70 061	-70 471
Influtna avskrivna fordringar	26	1 972
Övriga kostnader	-24 787	-49 667
Löner och styrelsearvode inkl arbetsgivaravgift	-269 262	-337 490
	-971 820	-1 031 768
Summa	-1 737 179	-1 868 351

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	32 932 476	32 524 949
Anskaffningar	487 001	407 527
Vid årets slut	33 419 477	32 932 476
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 800 891	-6 223 341
-Årets avskrivning	-614 762	-577 549
Vid årets slut	-7 415 653	-6 800 890
Redovisat värde vid årets slut	26 003 824	26 131 586

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	6 194 000	6 194 000
Redovisat värde vid årets slut	6 194 000	6 194 000
 Taxeringsvärde		
Småhusenheter	49 036 000	35 470 000
Hyreshusenheter	6 027 000	6 027 000
	55 063 000	41 497 000
 Varav taxeringsvärde mark	17 728 000	14 236 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	181 269	181 269
	181 269	181 269
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-181 269	-158 693
-Årets avskrivning	-	-22 576
	-181 269	-181 269
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 1 121 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2021 om 165 189 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 1 286 189 kr vid utgången av 2021.

Not 8 Inteckningslån och ställda panter

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Inteckningslån	25 417 014	25 417 014

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	48 434 000	48 434 000
varav i eget förvar	-14 187 000	-14 187 000
	34 247 000	34 247 000

Underskrifter

Tollered 2022-

Amanda Bengtsson
Styrelseordförande

Fredrik Lund

Lars Säll

Michael Gräsberg

Roland Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Johan Rindeberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2022 19:39

SENT BY OWNER:

Anna Hussfelt Axelsson • 12.05.2022 15:41

DOCUMENT ID:

SJL8s0F58c

ENVELOPE ID:

HJ8sAFclq-SJL8s0F58c

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Stenhagen 2021.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA BENGTSSON amanda-gathner@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2022 16:32 12.05.2022 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/01/1973) IP: 94.234.65.92
2. Lars Robert Säll lars.sall@live.com	Signed Authenticated	12.05.2022 22:43 12.05.2022 22:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/04/1965) IP: 81.232.116.164
3. MICHAEL GRÄSBERG michael.gr@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2022 10:08 13.05.2022 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/07/1955) IP: 81.232.108.146
4. FREDRIK LUND fredrik_lund@outlook.com	Signed Authenticated	15.05.2022 22:13 12.05.2022 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/10/1986) IP: 81.230.236.3
5. Karl Roland Valdemar Gustafsson roland.gustafsson@luna.se	Signed Authenticated	17.05.2022 08:33 17.05.2022 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/10/1963) IP: 193.181.237.33
6. Johan Åke Rindeborg johanrindeborg@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2022 19:39 17.05.2022 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/09/1963) IP: 217.215.140.196

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed